

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2019

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FIPP, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

**ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT
FINANCIER SEMESTRIEL**

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société : FIPP

Représentée par : Richard Lonsdale-Hands
Président Directeur Général

FIPP
2, rue de Bassano
75116 PARIS

COMPTES SEMESTRIELS
du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2019	31/12/2018
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	84 089	86 688
Actifs corporels	6.1.2	1 090	177
Actifs incorporels	6.1.3	748	748
Actifs financiers	6.2.1	8 069	7 757
Total actifs non courants		93 996	95 370
Stocks	6.2.2	137	143
Clients et comptes rattachés	6.2.3	1 486	820
Autres créances	6.2.3	1 529	1 572
Autres actifs courants		78	29
Actifs financiers courants	6.2.4	152	150
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	990	1 980
Immeubles destinés à la vente			5 100
Total actifs courants		4 371	9 793
TOTAL ACTIF		98 367	105 163
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		30/06/2019	31/12/2018
Capital	6.3.1	15 000	15 000
Réserves		54 313	55 604
Résultat net consolidé		(2 992)	(1 567)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		66 321	69 037
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	6.3.2	135	4 383
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(1 765)	(4 244)
Total des Capitaux Propres		64 691	69 176
Passifs financiers non courants	6.5.1	823	
Provisions pour risques et charges	6.4	767	846
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		1 590	846
Passifs financiers courants	6.5.1	155	3 756
Dépôts et Cautionnement		316	316
Fournisseurs	6.5.1	2 880	3 086
Dettes fiscales et sociales	6.5.1	10 544	8 852
Autres dettes	6.5.1	17 763	18 888
Autres passifs courants		426	244
Total des passifs courants		32 086	35 142
Total des passifs		33 676	35 987
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		98 367	105 163

FIPP			
Comptes au 30 juin 2019			
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global			
(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2019	30/06/2018
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 045	1 095
Charges locatives refacturées		387	366
Charges locatives globales		(2 326)	(2 614)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	(895)	(1 154)
Revenus des autres activités		6	
Frais de personnel		(305)	(217)
Autres frais généraux		(429)	(506)
Autres produits et autres charges		(255)	(527)
Variation de valeur des immeubles de placement		(2 337)	(264)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux autres amortissements et provisions		(442)	(153)
Reprises aux autres amortissements et provisions		100	579
Résultat de cession des entités déconsolidées			(1)
Résultat opérationnel avant cession		(4 556)	(2 242)
Résultat de cession d'immeubles destiné à la vente		()	
Résultat opérationnel	7.2	(4 556)	(2 242)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1	(71)
- Coût de l'endettement financier brut		(76)	(81)
Coût de l'endettement financier net		(75)	(151)
Autres produits et charges financiers		(125)	(10)
Résultat avant impôts		(4 757)	(2 404)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats		(1)	(10)
Résultat net	7.3	(4 757)	(2 414)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	(1 765)	(1 993)
Propriétaires du groupe	7.3	(2 992)	(421)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	10.5	-0,024	-0,003
Résultat dilué par action (en €)		-0,024	-0,003
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,024	-0,003
Résultat dilué par action (en €)		-0,024	-0,003
Résultat net		(4 757)	(2 414)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			112
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(37)	35
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		312	
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non recyclables			147
Total des autres éléments du résultat global		276	147
Résultat Global Total de l'exercice		(4 482)	(2 267)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(2 715)	(263)
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 767)	(2 004)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2017	15 000	47 540	-998	9 113	70 659	4 378	75 037
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions							
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus							
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-1 567	-1 567	-4 244	- 5 812
Autres éléments du Résultat global				154	154	-48	105
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-1 413	-1 413	-4 292	- 5 707
Variation de périmètre				-208	-208	53	-155
Capitaux propres au 31/12/2018	15 000	47 540	-998	7 221	69 037	139	69 176
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions							
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus							
Dividendes							-
IFRS 16				-1	-1	-2	-3
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-2 992	-2 992	-1 765	- 4 757
Autres éléments du Résultat global				277	277	-2	276
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-2 715	-2 715	-1 767	- 4 482
Variation de périmètre					0		0
Capitaux propres au 30/06/2019	15 000	47 540	-998	4 297	66 321	-1 630	64 691

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2019	30/06/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(4 757)	(2 414)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		182	(90)
Variation de juste valeur sur les immeubles		2 337	(73)
Autres retraitements IFRS		(2)	71
Autres charges et produits non décaissés			3
Incidence des variations de périmètre			1
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 240)	(2 502)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 240)	(2 502)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(127)	2 291
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(2 367)	(211)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(112)	(167)
Cessions d'immobilisations		5 200	1
Acquisitions d'immobilisations financières			0
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			(21)
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	5 088	(186)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			75
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(3 712)	
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			(299)
Autres flux liés aux opérations de financement		(0)	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(3 712)	(224)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(990)	(622)
Variation de trésorerie nette		(990)	(622)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 980	1 688
Découverts bancaires			
VMP			
		1 980	1 688
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		990	1 066
Découverts bancaires			
VMP			
		990	1 066

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passif financiers courants"

FIPP

**Annexes aux Comptes consolidés condensés
au 30 juin 2019**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	10
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1. Informations générales	12
1.2. Faits caractéristiques	12
Note 2. Référentiel comptable	13
2.1. Principes généraux	13
2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2019	13
2.2.1. IFRS 16 : Contrats de location	13
Note 3. Saisonnalité de l'activité	15
Note 4. Utilisation d'estimations	15
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	16
5.1. Liste des sociétés consolidées	16
5.2. Organigramme du groupe FIPP.....	17
5.3. Méthodes de consolidation.....	18
Note 6. Notes annexes : bilan	19
6.1. Actifs non courants non financiers	19
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »	19
6.1.2. Variations des autres actifs corporels.....	20
6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles	21
6.2. Actifs financiers	22
6.2.1. Actifs financiers non courants	22
6.2.2. Stocks	23
6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	24
6.2.4. Actifs financiers courants	25
6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	25
6.2.6. Immeubles destinés à la vente	26
6.3. Capitaux propres.....	26
6.3.1. Description de la structure du capital	26
6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	26
6.4. Provisions pour risques et charges	29
6.5. Passifs financiers	29
6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	29
Note 7. Notes annexes : compte de résultat	32
7.1. Revenus nets des immeubles	32
7.2. Résultat opérationnel.....	33
7.3. Résultat net.....	34
Note 8. Secteurs opérationnels.....	35
8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel	35
8.2. Compte de résultat sectoriel	36
Note 9. Engagements hors bilan	39
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	39
9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	39

9.2.1. Engagements donnés	39
9.2.2. Engagements reçus	39
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	39
9.3.1. Engagements donnés	39
9.3.2. Engagements reçus	39
9.3.1. Engagements réciproques.....	39
Note 10. Autres informations.....	41
10.1. Actif net réévalué	41
10.2. Litiges et passifs éventuels	44
10.3. Parties liées.....	47
10.4. Effectifs	48
10.5. Résultat par action	48
10.6. Evenements postérieurs à la période de reporting.....	48

Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.2. Faits caractéristiques

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2019 a affecté la perte de l'exercice 2018 de 2 553 909,06 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 7 853 951,34 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 978 582,97 € au titre de l'exercice 2018.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €

Cessions

L'Hôtel du Parc des Expositions, situé à Vanves, a été cédé pour un prix de 5,2 M€, fin janvier 2019.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 27 septembre 2019 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2019 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2018.

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2018, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2019, de manière obligatoire :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2019.

2.2.1. IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe.

2.2.1.1. Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (loyers inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La sous location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie (IFRS 16 §42 b).

2.2.1.2. Incidences sur les comptes 2019

Les deux baux identifiés sont les suivants :

- Un bail (sous location) rue de Bassano à Paris 16^{ème} fin, pris fin 2015 par la société FIPP pour une durée de 12 ans.
- Un bail rue de la Banque à Paris 2^{ème} en mars 2012 par la société Foncière Paris Nord pour une durée de 9 ans.

Engagements Locatifs IAS 17 au 31 décembre 2018 :	1 043 K€
Effet Actualisation :	- 51 K€
	991K€
Dette locative au 1 ^{er} janvier 2019 :	991K€

Incidence Bilantielle

en K€	IAS 17				IFRS 16			
	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
<u>Bilan Actif</u>								
Droit D'utilisation	-			-	987,6	0,6		988,2
Amortissement Droit d'utilisation	-			-		-57,4		-57,4
<u>Bilan Passif</u>								
Réserves consolidées	-			-	-3,4			-3,4
Dettes de Loyer	-			-	991,0	0,6	57,6	934,1

Le tableau, ci-dessous, fait ressortir les différences de traitement entre la norme IAS 17 et IFRS 16, la charge de location disparaissant, au profit de l'amortissement du droit d'utilisation et d'une charge d'intérêts.

Incidences sur le compte de résultat

	IAS 17	IFRS 16
Locations	-60,7	0,0
Amortissement Droit d'utilisation		-57,4
Intérêts Financiers		-3,1
Incidence Résultat	-60,7	-60,5

Le signe – correspond à une charge.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés, sauf indication contraire, en milliers d'Euros.

Note 3. Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

Note 4. Utilisation d'estimations

Pour établir ses comptes, le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ...
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Note 5.Périmètre et méthodes de consolidation

5.1. Liste des sociétés consolidées

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 17 sociétés intégrées globalement dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle ne soit que de 29,45 % au 30 juin 2019.

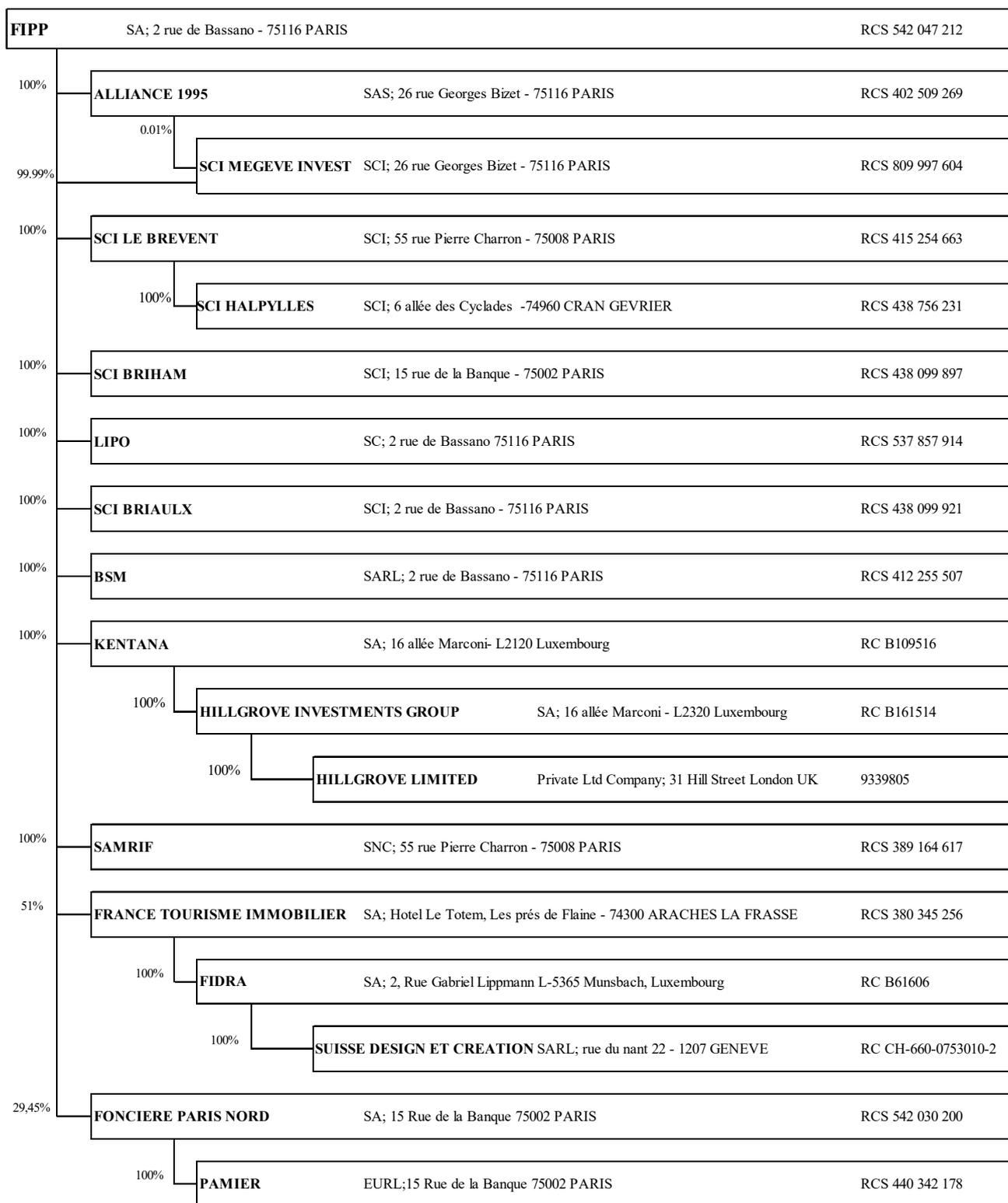
En effet, la Direction Générale estime que le contrôle résulte notamment des indicateurs suivants :

- La présence majoritaire de dirigeants et d'administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP au groupe FONCIERE PARIS NORD qui se traduit par le financement :
 - o du plan d'apurement des dettes fiscales, de taxes foncières, et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale,
 - o des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en juin 2019. A ce titre le financement de FIPP a été de 4 538 K€ au cours du 1^{er} semestre 2019 et ressort ainsi à un montant de 12 434 K€.

Le pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est resté inchangé à 29,45%.

Au 30 juin 2019, la société FIPP détient 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 30 juin 2019, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,5%.

5.2. Organigramme du groupe FIPP



5.3. Méthodes de consolidation

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66% dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 6.2.1).

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENT GROUP, HILLGROVE LIMITED, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2019.

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2019 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2018	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (1)	Variation de juste valeur (2)	Valeur au 30/06/2019
Juste valeur	69 237					-28	-2 337	66 872
Immeubles détenus pour être exploité ou utilisé en propre							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	17 449		103				-337	17 216
Total des immeubles de placement	86 688		103	0		-28		84 089
Immeuble destiné à la vente								
	5 100			-5 100				0
	91 786	0	103	-5 100	0	-28	-2 674	84 089

(1) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise le gain de valeur de la livre sterling par rapport à l'euro.

(2) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 2 337 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit.

Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	+ 510 K€
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine	+ 160 K€
- L'immeuble « Ajon » à Flaine	- 3 079 K€
- Le terrain situé à Verdun	+ 72 K€.

Au 31 décembre 2018 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2018
Juste valeur	68 797		105	-58		-106	499	69 237
Immeubles détenus pour être exploité ou utilisé en propre							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	17 928		195				-674	17 449
Total des immeubles de placement	86 726		300	-58		-106		86 688
Immeuble destiné à la vente								
					5 100			5 100
	86 726	0	300	-58	5 100	-106	-175	91 786

(1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 74 K€ et l'immeuble « le Totem » à Flaine pour 31 K€,

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de la livre par

rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 499 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 0,72 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2018. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 +790 K€,
- L'immeuble « le Totem » à Flaine +74 K€,
- L'immeuble Route du Planay à Megève -74 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 263 K€,
- L'immeuble sis à Charles Street à Londres - 559 K€.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2019 :

Valeurs Brutes	31/12/2018	Application IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2019
Immeubles	7	988		1			995
Autres immobilisations corporelles	430			9			440
TOTAL	437	988		9	0		1 435
Amortissements et dépréciations	31/12/2018	Transfert	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	30/06/2019
Immeubles	0			-58			-58
Autres immobilisations corporelles	-261			-26			-287
TOTAL	-261			-84	0		-345
Valeurs Nettes	177						1 090

La mise en application d'IFRS 16 à compter de 2019 conduit à la création d'un droit d'utilisation d'immeuble pour la somme des loyers restant à payée actualisée. Ce droit d'utilisation est ensuite amorti sur la durée des baux de location.

Au 31 décembre 2018

en K€

Valeurs Brutes	31/12/2017	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2018
Immeubles	8 087	-8 258	178			7
Autres immobilisations corporelles	463		3	-36		430
TOTAL	8 550		181	-36		437
Amortissements et dépréciations	31/12/2017	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2018
Immeubles	-301	3 158	-2 857			0
Autres immobilisations corporelles	-239		-56	34		-261
TOTAL	-540		-2 913	34		-261
Valeurs Nettes	8 010					177

Les acquisitions de 178 K€ concernent les travaux effectués sur l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves avant le transfert de cet immeuble au poste des « immeubles destinés à la vente ».

Les autres actifs corporels sont composés essentiellement de mobiliers de bureau et des matériels informatiques.

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2019 :

en K€	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2019
Valeurs Brutes Incorporels	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-747	0			-748
Valeurs Nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non valeur et avait été totalement dépréciée.

Les autres immobilisation incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2018
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-746	-1			-747
Valeurs Nettes	749				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisation incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

6.2. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IFRS 9 :

Actifs Financiers	Classement	30/06/2019	31/12/2018	Niveau de juste valeur
		valeur comptable	valeur comptable	
Actifs financiers non courants	Coût amorti	255	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 813	7 502	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 486	820	NA
Autres créances	Coût amorti	1 529	1 572	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	78	29	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	152	150	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	990	1 980	NA
Total des actifs financiers		12 303	12 308	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur au coût amorti bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2019 :

Actifs financiers non courants en K€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2019	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (1)	7 502	312			7 814		7 814	
Actifs financiers au coût amorti	255				255	255		
TOTAUX	7 757	312	0		8 069	255	7 814	

1) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont constitués : de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 814 K€ en 2018 contre 7 502 K€ en 2017). Le risque sur le patrimoine de la société Venus est toujours pendant, et la procédure n'a pas fait l'objet d'évolution (cf. 31-12-2018).

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation.

Au 31 décembre 2018 :

2018

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2018	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	7 248	254			7 502		7 502	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	255				255	255		
TOTAUX	7 503	254	0		7 757	255	7 502	

1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués :

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 502 K€ en 2018 contre 7 248 K€ en 2017). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site www.acanthedevveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2019 :

en K€	31/12/2018	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2019
Marchandises	62		5		57
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				137

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) qui n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice.

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2017	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2018
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2019 :

en K€	30/06/2019					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 689	-204	1 486	1 486		
Autres créances	1 576	- 47	1 529	1 529		
TOTAUX	3 265	-251	3 015	3 015		

Les autres créances au 30 juin 2019, sont composées principalement de :

- La TVA pour 1 140 K€,
- De Fournisseurs débiteurs pour 20 K€,
- Créance fiscale : 109 K€,
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 101 K€,

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 024	-204	820	820		
Autres créances	1 619	- 47	1 572	1 572		
TOTAUX	2 643	-251	2 392	2 392		

Les autres créances au 31 décembre 2018, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 071 K€,
- de Fournisseurs débiteurs pour 13 K€,
- des créances fiscales pour 157 K€,
- des avoirs à recevoir pour 3 K€,
- une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 54 K€.

6.2.4. Actifs financiers courants

Ce poste regroupe les actions cotées détenues à titre de placement à court terme.
Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistre par résultat.

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2018	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2019
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	150		2		152
		150		2		152

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 30 juin 2019.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 30/06/2019	Valeur nette 31/12/2018
SICAV monétaires		
Disponibilités	990	1 980
TOTAL	990	1 980

Les flux de trésorerie qui ont conduit à la diminution de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) se décompose ainsi

au 30/06/2019	Variation en K€
Actifs Courants	-667
Dettes Courantes	540
Variation du BFR	-127

La variation du besoin en Fonds de Roulement amenant un emploi de 127 K€ s'explique principalement comme suit :

L'emploi issue des actifs courant provient :

- De la progression du poste Client, pesant ainsi pour – 666 K€.

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement :

- de la baisse des financements en compte courant, amenant un impact de – 1 109 K€
- de la progression des dettes fiscales et sociales, engendrant un impact de + 1 693 K€

6.2.6. Immeubles destinés à la vente

L'immeuble sis à Vanves a été reclassé au poste des « immeubles destinés à être cédés » ; un tel reclassement est opéré par le groupe au titre de la norme IFRS 5 lorsqu'une vente d'actif ne comporte plus aucun aléa et se réalise postérieurement à la clôture de l'exercice mais antérieurement à la date d'arrêt des comptes de celui-ci.

Le bien reclassé en actif détenu en vue de la vente est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de vente.

La régularisation de la vente est intervenue le 21 janvier 2019 elle s'est conclue à un prix de 5 100 K€ (incluant la déduction d'une commission sur vente de 100 K€). La position d'immeuble destinée à la vente a par conséquent été débouclée sur l'exercice.

6.3. Capitaux propres

Au 30 juin 2019, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 128 685 actions valorisées à 991 K€.

6.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 30/06/2019			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2018		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
TOTAL	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire déclaré détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et du sous groupe FONCIERE PARIS NORD.

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Près de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY présente des participations ne donnant pas le contrôle pour 48,98% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous filiale, la société SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le patrimoine immobilier du groupe France TOURISME IMMOBILIER est constitué par l'immeuble « Hôtel du parc des Expositions » à Vanves, cet immeuble qui était classé en immobilisation corporelle car il était destiné à être exploité directement par le groupe a été reclassé au poste des « immeubles destinés à être cédés » (Cf. paragraphe 4.2.6).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de 65 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 288 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

en K€	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>Informations financières agrégées</u>			
Actifs non courants	18		730
Actifs courants	2 393	11	7 119
<i>dont Trésorerie</i>	-	5	-
Passifs non courants			
Passifs courants	(2 303)	(817)	(462)
Produits	8 432	-	39
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	5 200		
<i>dont reprises de Provision</i>	3 216		
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	17	-	33
Charges	(8 573)	(8)	(18)
<i>dont Charges financières d'intérêts</i>	(42)	(7)	(1)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>	(8 236)		
Résultat net	(140)	(8)	21
Résultat Global net	(140)	(8)	21

b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 826 289,77€ au 31 décembre 2018 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient une filiale à 100% : PAMIER Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 8 000€ au 31 décembre 2018 sise au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 440 342 178);

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 30/06/2019

Actif	en K€	Passif	en K€
Immeuble de placement	17 216	Capitaux propres part Groupe	-6 889
Autres immobilisations	345	Provisions pour risques et charges	767
		Passif financier non courant	78
Total des actifs non courants	17 561	Total des dettes non courantes	844
Créances commerciales	563	Passif financier courant	358
Autres actifs courants	738	Prêt FIPP	12 434
Trésorerie	25	Dettes commerciales	2 118
		Dettes fiscales et sociales	9 955
		Autres dettes courants	69
Total des actifs courants	1 326	Total des passifs courants	24 932
TOTAL ACTIF	18 888	TOTAL PASSIF	18 888

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 54 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 3 ans et demi dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 17 216 K€ au 30 juin 2019.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 332 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres) ;
- Des dépôts et cautionnements pour 13 K€ ;
- Pour 5 K€ d'intérêts courus.

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2011 à 2019 pour un montant de 9 107 K€. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

Au 30 juin 2019, la société FIPP dispose de 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 30 juin 2019, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 75,50%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 2 010 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -1 827 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à -4 911 K€.

6.4. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se décomposent à la clôture ainsi :

En K€	2019	2018
Litiges prud'hommaux		79
Litiges avec des fournisseurs	725	725
Litiges avec des locataires	42	42
TOTAL	767	846

Une provision pour risque a été reprise pour 79 K€ après la condamnation définitive dans un litige prudhommal.

6.5. Passifs financiers

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2019, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 932 K€ contre 3 756 K€ au 31 décembre 2018.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 58 K€ à la clôture contre -1 776 K€ au 31 décembre 2018.

Au 30 juin 2019, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2018	Variations de la période					30/06/2019
		Cash	IFRS 16 Nouvelle norme	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants							
Emprunts obligataires	0						0
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0						0
Autres emprunts et dettes >1 an	0		879		-56		823
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	0	879	0	-56	0	823
Passifs courants							
Emprunts obligataires	39						39
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 711	-3 711					0
Autre emprunt	0	-58	113		56		110
Découverts bancaires	0						0
Intérêts courus	5						5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 755	-3 769	113	0	56	0	155
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	3 756	-3 769	992	0	0	0	978
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 980	-990					990
ENDETTEMENT NET	1 776	-2 779	992	0	0	0	-12

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

Les emprunts de la société PAMIER qui avaient fait l'objet d'une prorogation jusqu'au mois de mai 2019, ont été intégralement remboursé conformément au plan.

Autres Emprunts	Date fin de Location	Parts				Total des décaissements
		< 3 mois	et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 Bassano	dec-2027	26	78	426	390	920
Dettes de Loyer IFRS 16 Banque	mars - 2021	2	5	7		14
TOTAL GENERAL		28	83	434	390	934

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2019 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières	978			978	5	973	978	N/A
Dépôts et cautionnements	316			316	316		316	N/A
Dettes fournisseurs	2 880			2 880	2 880		2 880	N/A
Dettes fiscales et sociales	10 544			10 544	10 544		10 544	N/A
Autres dettes	17 763			17 763	17 763		17 763	N/A
Autres passifs courants	426			426	426		426	N/A
TOTAUX	32 909	0		32 909	31 936	973	32 909	

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles sont exprimées au coût, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 84 K€,
 - Dettes de TVA pour 242 K€,
 - Taxes foncières pour 9 283 K€ dont 9 107 K€ afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 10.2),
 - Taxe sur les bureaux pour 682 K€ afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD ;
 - Taxes liées aux filiales étrangères pour 77 K€,
 - Taxes liées à la filiale FIDRA pour 111 K€,
 - Autres taxes liées à IFRIC 21 : 56 K€,
 - Taxes diverses pour 9 K€.
- Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :
- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 17 596 K€ (principal 17 509 K€, intérêts 87 K€),
 - D'une dette vis-à-vis d'un ancien salarié à la suite d'une décision prudhommale pour 28 K€
 - De clients créditeurs pour 61 K€.

Au 31 décembre 2018 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	3 756			3 756	45	3 711	3 756	N/A
Dépôts et cautionnements	316			316	316		316	N/A
Dettes fournisseurs	3 086			3 086	3 086		3 086	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 852			8 852	8 852		8 852	N/A
Autres dettes	18 888			18 888	18 888		18 888	N/A
Autres passifs courants	244			244	244		244	N/A
TOTAUX	35 142	0		35 142	31 431	3 711	35 142	

(1) dont intérêt courus 4 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

La juste valeur des emprunt est égale au leur capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à ma clôture de l'exercice

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 81 K€,
- De dettes de TVA pour 226 K€,
- Taxes foncières pour 7 795 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 519 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 48 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 170 K€,
- Taxes diverses pour 13 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 17 555 K€ (dont 17 412 K€ de prêt et 143 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 1 150 K€,
- Avoirs à établir pour 62 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 57 K€.

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

en milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Loyers	1 045	1 095
Charges locatives refacturées	387	366
Charges locatives globales	(2 326)	(2 614)
Revenus nets des immeubles	-895	-1 154

Au 30 juin 2019, le chiffre d'affaires connaît une régression de -1,3% (1 432 K€ en 2019 contre 1 461 K€ en 2018).

La baisse des loyers (-50 K€ soit -4,6%) masque des évolutions contrastées :

- D'une part, une absence de loyer sur le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-22 K€), avec le départ du dernier locataire ;
- D'autre part, le congés donné par le locataire de l'Hotel Aujon à Flaine (-42 K€) ;
- Enfin les loyers des autres sites progressent par l'effet de leur indexation de +14 K€.

La refacturation des charges locatives a progressé de 21 K€. Le chiffre d'affaires du site du BLANC MESNIL, propriété du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD baisse (-7 K€) alors que l'ensemble des autres localisations immobilières a augmenté +28 K€.

Il convient de rappeler concernant l'évolution du chiffre d'affaires en provenance de FONCIERE PARIS NORD, la volonté de cette société était de libérer au fur à mesure tous les bureaux encore loués afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

7.2. Résultat opérationnel

En milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Revenus des autres activités	6	
Frais de personnel	(305)	(217)
Autres frais généraux	(429)	(506)
Autres produits et charges	(255)	(527)
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 337)	(264)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(442)	(153)
Reprises des autres amortissements et provisions	100	579
Résultat de cession des entités déconsolidées	0	(1)
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(3 662)	(1 089)
Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente	0	
Résultat opérationnel	(4 556)	(2 242)

Les frais de personnel (-305 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+34 K€) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-168 K€).

Les Autres Produits et autres charges sont en forte baisse - 272 K€ comparé à juin 2018, principalement imputable à l'absence de créances devenues irrécouvrables (- 491 K€) et à la présence de charges exceptionnelles pour 134 K€ (Mandataire conciliation Taxe Foncière Groupe FPN 54 K€, Prud'homme FTI pour 80 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à - 1701 K€ et se répartit de la façon suivante :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	+ 510 K€
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine	+ 160 K€
- L'immeuble « Aujon » à Flaine	- 3 079 K€
- Le terrain situé à Verdun	+ 72 K€.

Ce poste est le principal élément d'évolution du résultat opérationnel.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent en dotation aux amortissements des autres immobilisations pour 26 K€, des dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 53 K€, et des dotations des immeubles de placement du sous-Groupe FPN pour 358 K€ .

Les reprises de provision concernent :

la reprise de provision pour charge à hauteur de 80 K€ afférente à un litige prudhommal définitivement clos.
Une reprise de provision sur immeuble de placement du sous-Groupe FPN pour 21 K€.

Le résultat de cession de l'immeuble destiné à la vente situé à Vanves se décompose de la manière suivante :

en milliers d'€	Montant
Prix de cession	5 200
Valeur nette des actifs cédés	-8 236
Honoraires de commercialisation	-100
Reprise de provision	3 136
Résultat de cession	0

7.3. Résultat net

en milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Résultat opérationnel	(4 556)	(2 242)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1	(71)
Coût de l'endettement financier brut	(76)	(81)
Coût de l'endettement financier net	(75)	(151)
Autres produits et charges financiers	(125)	(10)
Résultat avant impôts	(4 757)	-2 404
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1)	(10)
Résultat net	(4 757)	-2 414
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	(2 715)	(421)
Participations ne donnant pas le contrôle	(1 767)	(1 993)

Le coût de l'endettement financier net est constitué principalement des charges d'intérêt sur emprunt (-73 K€)

Les autres charges financières sont composées de :

- Les intérêts sur comptes courant pour -91 K€,
- Les charges d'intérêts de retard pour -30 K€ ;
- Les pertes de change pour -7 K€ ;
- Les dividendes reçus des titres ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +3 K€

Note 8. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et au Royaume Uni, dans le secteur de l'immobilier.

8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel

Répartition du patrimoine immobilier en valeur

Par secteur géographique	30-juin-19	31-déc-18
En K€		
Province	52 142	54 480
Paris et Région Parisienne	19 676	25 010
Etranger	12 269	12 297
Total	84 089	91 787

Le patrimoine immobilier comprend les immeubles de placement et les immeubles classés en « Actifs corporels ».

Répartition du patrimoine immobilier en surfaces

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	30-juin-19	31-déc-18	Répartition en % en fonction des m ²	30-juin-19	31-déc-18
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0,0%	0,0%
Résidences Hôtelières (1)	26 549	28 799	Région Parisienne	67,5%	68,3%
Habitations	1 952	1 952	Province	31,9%	31,1%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	60,0%	0,6%
Immeubles en restructuration (2)	54 030	54 030	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	88 062	90 313			

- (1) l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves a été vendu fin janvier 2019 ;
- (2) Il s'agit du site de Foncière Paris Nord ;
- (3) Il s'agit de surfaces de réserves, de caves et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2019 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

Information Bilantielle par secteur d'activité :

En K€ au 30 juin 2019	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	837	1 623	39 071	24 869	17 688	84 089
Passifs						
Passifs financiers non courants					767	767
Passifs financiers courants					155	155

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de Foncière Paris Nord

Information Bilantielle par zone géographique :

En K€ au 30 juin 2019	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		19 676	52 143	12 269		84 089
Passifs						
Passifs financiers non courants					767	767
Passifs financiers courants					155	155

8.2. Compte de résultat sectoriel

Au 30 juin 2019 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2019

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers		18	727	300	1	-	1 045
Charges locatives refacturées		6	112	138	131	-	387
Charges locatives globales		(108)	(184)	(142)	(1 890)	(2)	(2 326)
Revenus nets des immeubles	-	(85)	655	296	(1 758)	(2)	(895)
Revenus des autres activités						6	6
Frais de personnel (1)	(15)	(29)	(218)	(16)	(25)	(1)	(305)
Autres frais généraux (2)	(14)	(27)	(203)	(15)	(169)	(1)	(429)
Autres produits et charges		-	(81)		(174)		(255)
Variation de valeur des immeubles de placement			(2 409)			72	(2 337)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(1)	(11)	(376)	(55)	(442)
Reprise des autres amortissements et provisions	-				65	35	100
Résultat de cession des entités déconsolidées							-
Produits de trésorerie							-
Coût de l'endettement financier brut					(73)	(3)	(76)
Autres produits et charges financiers	(7)	(13)	(98)	(7)			(125)
Résultat avant impôt	(36)	(154)	(2 356)	248	(2 510)	51	(4 757)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-		(1)	(1)
Résultat net	(36)	(154)	(2 356)	248		50	(4 757)

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

Au 30 juin 2018 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2018

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	17	758	297	22	-	1 095
Charges locatives refacturées	-	6	124	99	138	-	366
Charges locatives globales	-	(109)	(428)	(107)	(1 967)	(3)	(2 614)
Revenus nets des immeubles	-	(85)	453	289	(1 807)	(3)	(1 154)
Frais de personnel (1)	(10)	(20)	(150)	(11)	(25)	(1)	(217)
Autres frais généraux (2)	(18)	(34)	(254)	(19)	(180)	(1)	(506)
Autres produits et charges	-	-	114	-	(639)	(2)	(527)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	310	331	(568)	(337)	-	(264)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(6)	(12)	(133)	(1)	(153)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	81	-	498	-	579
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Produits de trésorerie	(4)	(7)	(55)	(4)	-	(0)	(71)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(81)	-	(81)
Autres produits et charges financiers	(1)	(1)	(7)	(1)	-	(0)	(10)
Résultat avant impôt	(32)	162	506	(326)	(2 704)	(9)	(2 404)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(10)	(10)
Résultat net	(32)	162	506	(326)	(2 704)	(19)	(2 414)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

Au 30 juin 2019 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2019

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Chiffre d'Affaires	-	156	1 136	140	-	1 432

Au 30 juin 2018 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2018

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Chiffre d'Affaires	-	183	1 136	142	-	1 461

Note 9. Engagements hors bilan

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

Les engagements donnés étaient relatifs aux emprunts, intégralement remboursés sur le premier semestre 2019.

Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers de lignes de crédit (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe FONCIERE PARIS NORD a demandé un délai de paiement.

Au 30 juin 2019, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 10 701 K€.

Dans le cadre de cet accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

A ce jour, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 75,50% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

9.3.2. Engagements reçus

Néant

9.3.1. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 542 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale.

Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

en K€	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	542	2 169	1 609
Loyers conditionnels de la période	Neant		

Note 10. Autres informations

10.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40 et définie par la norme IFRS 13, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique¹

Le FMI anticipe une croissance du PIB mondial de 3,2% en 2019 et 3,5% en 2020 contre 3,3 et 3,6% en avril. L'organisation a évoqué les effets persistants des tensions commerciales sur la confiance des acteurs économiques. Il s'agit de la quatrième révision à la baisse des anticipations du Fonds depuis un an mais, à l'inverse des précédentes, elle tient cette fois pour l'essentiel aux pays émergents, toutes régions confondues.

Ainsi, les économistes de l'institution internationale ont révisé à la hausse leurs projections pour les Etats-Unis. Ainsi, le pays afficherait une croissance de 2,6% cette année et 1,9% l'année prochaine contre 2,3% et 1,9% annoncés au printemps. Le coup de frein attendu pour l'année prochaine correspond à la fin de la relance budgétaire annoncée par Donald Trump.

En Europe, les conjoncturistes sont un peu plus optimistes qu'au printemps dernier. Dans la zone euro, la croissance du PIB devrait atteindre 1,3% en 2019 et 1,6% en 2020. L'économie allemande a clairement marqué le pas depuis 2017. L'affaiblissement de la demande extérieure a de répercussions sur le moteur industriel allemand fortement exposé aux difficultés du commerce mondial.

Pour la France, les prévisions économiques restent inchangées avec 1,3% cette année et 1,4% l'année prochaine. Les différentes mesures budgétaires annoncées par Emmanuel Macron à la suite de la crise des "gilets jaunes" devraient soutenir la croissance rappellent les économistes. De grandes incertitudes demeurent tout de même sur le niveau d'épargne et de consommation des Français qui ont vu leur pouvoir d'achat s'accélérer ces derniers mois.

En Italie, la situation est bien plus critique. Le fonds prévoit seulement 0,1% de croissance pour cette année et 0,8% en 2020 contre 0,9% en 2018 et 1,7% en 2017. Les perspectives budgétaires du gouvernement demeurent incertaines et pèsent sur l'investissement et la demande interne.

Pour l'Espagne, les économistes de l'institution internationale ont révisé leurs prévisions de croissance de 0,2 point pour cette année. Cette révision favorable s'explique en partie par la vigueur de l'investissement et la faiblesse des importations du début d'année.

L'économie britannique se porte mieux qu'anticipé. Selon les dernières projections économiques du fonds, la croissance devrait s'établir à 1,3% en 2019 et 1,4% en 2020. Mais la situation peut se compliquer selon l'issue du Brexit, avec ou sans accord.

Les prévisions économiques pour les pays émergents ont été fortement révisées à la baisse. Les économistes de l'organisation planétaire ont prévu un PIB de 4,1% en 2019 et 4,7% en 2020 (contre 4,4% et 4,8% en avril dernier).

Le gouvernement chinois a prévu des mesures de relance qui devraient soutenir l'activité pour résister aux chocs extérieurs. La croissance du géant asiatique devrait atteindre 6,2% en 2019 et 6% en 2020, soit 0,1 point de pourcentage en moins que les projections du printemps.

¹ Source : La Tribune 23/07/2019

Les principaux risques évoqués par les économistes restent les nouveaux droits de douane entre les États-Unis et la Chine, les droits de douane américains sur les automobiles ou le Brexit sans accord qui sapent la confiance des chefs d'entreprise. Le commerce mondial devrait donc encore souffrir cette année.

Marché hôtelier de montagne²

Indépendamment des aléas climatiques, les habitudes de consommation des clients à la montagne évoluent.

Ainsi, le nombre des « non-skieurs » progresse et représente dorénavant plus d'un tiers de la clientèle ; ils recherchent des activités diversifiées : sportives (raquettes, VTT...) culturelles (patrimoine, faune, flore...) ou de bien être (Spa, fitness, piscine...).

La saison 2018/2019 s'est terminée sur un bilan globalement positif. Avec un taux d'occupation de 71% des hébergements, quasiment identique à celui de l'année précédente, une bonne skiabilité globale et le développement des activités « hors ski », de plus en plus prisées, 90% des stations ont jugé la saison satisfaisante (dont 20% très satisfaisante).

Par ailleurs, le succès accru des vacances à la montagne l'été auprès des moins de 40 ans, des couples et des familles, récompense les efforts de diversification des activités portés par les élus et les acteurs locaux des stations : la saison 2019 s'annonce donc prometteuse.

Cette évolution du secteur attire les capitaux d'investisseurs, y compris étrangers, malgré la barrière à l'entrée que constitue la faible quantité de foncier disponible.

Le marché londonien³

Alors que les négociations piétinent sur les conditions d'un Brexit, chacun y va de ses pronostiques alarmants et de ses commentaires anxigènes se faisant le messenger des rumeurs les plus folles et des chiffres les plus fantasques.

Il est vrai que les vents sont contraires. Il y a tout d'abord eu des mesures drastiques pour ralentir un marché immobilier jugé trop dynamique, en particulier à Londres (10% par an en moyenne lissée sur près de 30 ans). Ainsi, en avril 2015, le gouvernement de David Cameron a diminué le stampduty (taxe à l'achat) pour les biens peu chers et fortement augmenté cette taxe pour les propriétés en haut du marché avec un point neutre à £900,000. Une taxe additionnelle de 3% est venue s'ajouter à ce « stampduty » pour tous les investissements locatifs ainsi que pour tous les achats de propriétés secondaires (l'acheteur est déjà propriétaire n'importe où dans le monde). Enfin, les non-résidents se sont vus contraints de payer les impôts sur la plus-value et sur les revenus locatifs au Royaume-Uni. Toutes ces mesures avaient déjà été prises avant que le referendum sur le Brexit vienne bouleverser l'ordre établi.

Aujourd'hui, les négociations autour du Brexit patinent et, finalement, c'est l'incertitude qui s'installe. Mieux vaudrait que les conditions de sortie de l'Europe soient connues, quelles qu'elles soient plutôt que de faire traîner ce climat d'incertitude généralement et historiquement néfaste pour les marchés et pour l'économie.

Cependant, peu de professionnels de l'immobilier envisagent un krach. Ils anticipent plutôt un ajustement des prix, même si certains programmes neufs de prestige, en périphérie, notamment autour du centre commercial Westfield Stratford City, peinent à s'écouler. Nationwide, banque britannique spécialiste de l'immobilier, souligne dans sa note de juin 2019, que « *les prix de la capitale ne sont que de 5 % inférieurs au pic du premier trimestre 2017 et toujours de 50 % supérieurs à ceux de 2007* ».

Le marché immobilier britannique a certes perdu de sa splendeur. Mais Londres reste un marché difficile et concurrentiel.

² Sources : Communiqués 2019 de l'ANMSM (Association Nationale des Maires des Stations de Montagne)

³ Sources : Les Echos 29/07/2019 et Blog de French Touch Properties septembre 2018

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises d'évaluation immobilière ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS,

Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,

Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS,

Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni) autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2019.

Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Au 30 juin 2019, le patrimoine du groupe est estimé à 84 089 K€. Il est composé à hauteur de 18 053 K€ de bureaux, 1 623 K€ de commerces, 39 072 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24 869 K€ d'immeubles résidentiels, et de 472 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt).

L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration étant valorisé quant à lui 17 223 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m² et l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 66 321 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2019, comparé à celui du 31 décembre 2018 :

en K€	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	66 321	69 037
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 107	3 275
ACTIF NET REEVALUE	70 420	73 303
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,5750 €	0,5985 €

10.2. Litiges et passifs éventuels

Litiges issus du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPERTIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle ; 20 000 € HT de dommages intérêts et 15 000 € article 700 ;

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.:

En ce qui concerne le Groupement Lacaton & Vassal : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne Vinohrady et Pamier à payer au Groupement Lacaton & Vassal :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228.000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193.500 € à 213.900 € sans taxe
- La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en appel

En ce qui concerne Vinohrady : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que Vinohrady est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, Pamier est condamnée à payer 15 k€ à Vinohrady d'article 700

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Nos chances de succès en cassation sont sérieuses. La cour d'appel confond le fait générateur, en prenant en compte la date du dépôt de permis de construire et non la date d'obtention de celui-ci, comme cela est prévu dans le contrat de promotion immobilière, pour condamner Pamier à verser la somme de 1584 K€ TTC. Il s'agit donc d'un moyen sérieux de cassation.

De plus, la somme de 528 K€ a été réglée via l'attribution d'ORABSA. Or, la cour a écarté la question des cessions de créance et donc du paiement intervenu par Pamier. Il s'agit également d'un moyen de cassation.

Enfin, il y a un doublon sur les condamnations car est intégrée dans la condamnation de Pamier à verser à Vinohrady, la somme de 528 k€ TTC, la condamnation prononcée à l'encontre de Vinohrady et de Pamier par la cour d'appel en faveur du groupement Lacaton. Ce point sera également soulevé devant la Cour de cassation.

En parallèle, Pamier et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société Ott Properties en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement Lacaton. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'Ott Properties. Le délibéré relatif à cette jonction est fixé au 3 octobre 2019.

- **Litige avec SOCOTEC**

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

SOCOTEC réclame la somme de 100 K€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire.

L'expert judiciaire a rendu son rapport définitif début juin 2019 : il conclut à une indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ et une indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1er octobre 2016. Pour mémoire Socotec avait réclamé 560 k€ avant même que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

La procédure se poursuit.

- **Litige sur les taxes foncières**

La norme IFRIC 21, d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2015, impose de constater dans les comptes consolidés semestriels la totalité de la charge annuelle de taxe foncière bien que celle-ci ne soit pas encore exigible à la date du 30 juin, ce qui représente une charge sur le premier semestre de 1 258 K€ en principal.

Au 30 juin 2019, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

en K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
AD INVEST										
<i>principal</i>		38	40	187	189	197	195	194	97	1 137
<i>majoration</i>		4	4	19	19	20	19	19	10	114
BLANAP										
<i>principal</i>				377	400	417	408	403	202	2 207
<i>majoration</i>		37	39	39	40	42	41	40	20	298
PAMIER										
Bonaparte + Continentale										
<i>principal</i>			620	628	637	663	660	661	330	4 199
<i>majoration</i>	42	72	62	63	64	66	66	66	33	534
	42	151	765	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	692	8 490

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

A ce jour, restent ainsi en cours d'instruction les réclamations portant sur les cotisations de taxes foncières dues au titre des années 2013 à 2018.

Par courrier du 26 mars 2019, l'administration fiscale a accordé à la société PAMIER un dégrèvement de 71 901 euros correspondant aux pénalités dues afférentes à la taxe foncière due au titre de l'année 2012.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22 juin 2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la

taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement. A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations.

Elle n'a formulé une demande de constitution de garanties en lien avec les sursis de paiement demandés que pour les cotisations de taxes foncières dues au titre des années 2016 et 2017 et elle a confirmé à la société que le dossier faisait toujours l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

La taxe foncière due par AD INVEST au titre de l'année 2012 d'un montant de 38 k €, ainsi que les pénalités y afférentes, a fait l'objet d'une contestation devant le tribunal administratif.

A l'exception de cette cotisation et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux. Par suite, la société PAMIER a adressé aux services fiscaux une demande de remise de pénalités le 21 janvier 2019.

Il en va de même des taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes.

10.3. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes cotés dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

- a) avec la société mère : Néant
- b) avec les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant
- c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 455 K€ d'intérêts de comptes courants, 200 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

- d) avec les entreprises associées : Néant
- e) avec les coentreprises dans lesquelles l'entité est un Co entrepreneur : Néant
- f) avec les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

	en K€		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	28		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	44		SMALTO / ARDOR / HILLGROVE LIMITED
Autres créances			
Actif financier courant	152		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier non courant	7 813		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		46	ACANTHE DEVELOPPEMENT
Compte courant		17 596	RODRA/ VENUS
Autres dettes		1	VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	57		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	15		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	124		Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Intérêts sur compte courant	91		ARDOR/ VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		65	ARDOR / VENUS / HILLGROVE LIMITED
Produits financiers			
Dividendes		3	ACANTHE DEVELOPPEMENT

Les opérations ci-dessus ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) avec les autres parties liées : Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de quatre salariés dont deux à temps partiel. Cet effectif inclut un dirigeant, deux cadres et un employé au 30 juin 2019.

Le Groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel principalement par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à -0,019€ au 30 juin 2019 détaillé comme suit :

		30/06/2019	31/12/2018
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(2 360)	(1 567)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)		-0,019	-0,013

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,019 €.

10.6. Evénements postérieurs à la période de reporting

Néant

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2019**

I - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2019

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2019 a affecté la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de (2 553 909,06 euros) de la manière suivante :

Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2018 : (2 553 909,06 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2018 : (5 300 042,28 €)

Affectation :

En totalité, au poste « report à nouveau » (7 853 951,34 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 978 582,97 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 1 030 087,34 euros uniquement composé du résultat de locations. Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €

Ratification de la nomination d'un nouvel administrateur

L'assemblée générale du 26 juin 2019 a ratifié la nomination de Monsieur Ludovic DAUPHIN aux fonctions d'administrateur en remplacement de Monsieur Nicolas BOUCHERON démissionnaire pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Aucun autre événement important n'est intervenu lors de ce semestre.

Il faut noter le départ du locataire de l'hôtel Aujon à Flaine. Toutes les options sont étudiées pour l'avenir (trouver un exploitant de l'hôtel, soit de vendre en l'état ou avec des travaux, voire transformation en appart-hôtel...).

II – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2019

Acquisitions et cessions :

Le groupe n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble sur la période. L'Hôtel du Parc des Expositions, situé à Vanves, a été cédé pour un prix de 5,2 M€, fin janvier 2019.

Au cours du premier semestre 2019, le pourcentage d'intérêt de la société FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2018 à 29,45%.

Au 30 juin 2019, la société FIPP détient 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 30 juin 2019, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,5%.

Activité locative :

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires de cette période en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1^{er} semestre 2019, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 432 K€ (dont 1 045 K€ de revenus locatifs et 387 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 461 K€ (dont 1 095 K€ de revenus locatifs et 366 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2018.

Au 30 juin 2019, le chiffre d'affaires connaît une régression de -1,3% (1 432 K€ en 2019 contre 1 461 K€ en 2018).

La baisse des loyers (-50 K€ soit -4,6%) masque des évolutions contrastées :

- D'une part, une absence de loyer sur le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-22 K€), avec le départ du dernier locataire ;
- D'autre part, le congé donné par le locataire de l'Hotel Aujon à Flaine (-42 K€) ;
- Enfin les loyers des autres sites progressent par l'effet de leur indexation de +14 K€.

La refacturation des charges locatives a progressé de 21 K€. Le chiffre d'affaires issu site du BLANC MESNIL, propriété du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD baisse (-7 K€) alors que le chiffre d'affaires de l'ensemble des autres localisations immobilières a augmenté +28 K€.

Il convient de rappeler concernant l'évolution du chiffre d'affaires en provenance de FONCIERE PARIS NORD, la volonté de cette société était de libérer au fur à mesure tous les bureaux encore loués afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période

à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

III – COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent et en tenant compte des évolutions normatives.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-19	31-déc-18	Variations
Patrimoine immobilier	84,09	91,79	-7,70
Capitaux propres part du groupe	66,32	69,04	-2,72
Endettement net (-) / Excédent trésorerie	0,17	-1,78	1,95
Actif net réévalué par action (€)	0,5802	0,5985	-0,018

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en Actifs corporels). Sa diminution de valeur est due à la cession de l'ensemble immobilier « Hôtel du Parc des Expositions » situé à Vanves et à une diminution de la valeur de l'hôtel Aujon à Flaine suite au départ du locataire fin mai 2019.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 2,72 M€. La variation est liée à des écarts de conversion de change pour -0,04 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, à l'augmentation de valeur des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,31 M€, et au résultat de la période qui a un impact négatif de -2,99 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2019.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

L'évolution du résultat consolidé de la période se présente comme suit :

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-19	30-juin-18	Variations
Résultat financier opérationnel	-4 556	-2 242	-2 314
Coût de l'endettement financier brut	-76	-81	5
Résultat net	-4 757	-2 414	-2 343
Résultat net part du Groupe	-2 992	-421	-2 571
Résultat dilué par action	-0,024	-0,003	-0,021

Le revenu net des immeubles au cours du 1^{er} semestre 2019 est une perte de 895 K€ contre une perte de 1 154 K€ sur le 1^{er} semestre 2018. Le résultat opérationnel de la période est une perte de 4 556 K€ contre une perte de 2 242 K€ lors du 1^{er} semestre précédent.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à - 2 337 K€ contre -264 K€ au 30 juin 2018. Cette baisse est principalement due à la perte de valeur de l'hôtel Aujon situé à Flaine.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts ayant servi au financement des immeubles.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2019.

IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2019.

V – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2018. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2019.

VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2019.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2019

Le Conseil d'Administration du 2 septembre 2019, après avoir constaté que la durée de la société venait à échéance le 10 octobre 2019, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire de proroger la durée de la Société pour une période de 99 ans, soit jusqu'au 8 octobre 2118 et de modifier l'article 5 des statuts en conséquence.

Par suite, le Conseil d'Administration du 2 septembre 2019 a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire pour le 9 octobre 2019.

Aucune autre opération ni aucun autre événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2019 et la date d'arrêté des comptes.

Perspectives d'avenir :

Le groupe FIPP recherche un nouvel exploitant pour son hôtel d'Aujon (par location ou par cession). En l'absence de nouveau bail d'ici le 31 décembre 2019, la perte de loyer sur le second semestre (hors taxes et hors charges) serait d'environ 292 K€.

La Société FIPP continue, par ailleurs, d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressante.

Le Conseil d'Administration

FIPP

Société anonyme

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019

FIPP

Société anonyme

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019

Aux actionnaires de la société FIPP

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en

œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 2.2 « Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2019 » de la note 2 « Référentiel comptable » de l'annexe qui expose les effets résultants de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » à compter du 1er janvier 2019.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense et Paris, le 27 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benjamin HADDAD